

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

福岡地方裁判所飯塚支部執行係

裁判所書記官 加 治 亮 達

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所飯塚支部開札場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 7 月 9 日 午前 9 時 50 分 福岡地方裁判所飯塚支部執行係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件ファイル (物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写し) を令和 7 年 5 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,330,000 3,464,000	一括	866,000	51,154	0
1	600,000				
2	1,940,000				
3	1,790,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 飯塚市鯉田字赤松尾
 地 番 147番36
 地 目 宅地
 地 積 70.34平方メートル

- 2 所 在 飯塚市鯉田字グミノ木
 地 番 2517番108
 地 目 宅地
 地 積 229.67平方メートル

- 3 所 在 飯塚市鯉田字グミノ木2517番地108
 飯塚市鯉田字赤松尾147番地36
 家屋 番号 2517番108
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき3階建
 床 面 積 1階 112.18平方メートル
 2階 47.81平方メートル
 3階 24.06平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 112.18平方メートル
 2階 約43.59平方メートル
 3階 約20.79平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月15日

福岡地方裁判所飯塚支部執行係

裁判所書記官 加 治 亮 達

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者相続財産清算人Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、2】

北東側隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 飯塚市鯉田字赤松尾
 地 番 147 番 36
 地 目 宅地
 地 積 70.34 平方メートル

2 所 在 飯塚市鯉田字グミノ木
 地 番 2517 番 108
 地 目 宅地
 地 積 229.67 平方メートル

3 所 在 飯塚市鯉田字グミノ木 2517 番地 108
 飯塚市鯉田字赤松尾 147 番地 36

家屋 番号 2517 番 108

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 3 階建

床 面 積 1 階 112.18 平方メートル
 2 階 47.81 平方メートル
 3 階 24.06 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 112.18 平方メートル
 2 階 約 43.59 平方メートル
 3 階 約 20.79 平方メートル



令和6年(ケ)第18号
令和7年2月5日受理
令和7年4月9日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所飯塚支部

執行官 井手 義治

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 飯塚市鯉田字赤松尾
 地 番 1 4 7 番 3 6
 地 目 宅地
 地 積 7 0 . 3 4 平方メートル

- 2 所 在 飯塚市鯉田字グミノ木
 地 番 2 5 1 7 番 1 0 8
 地 目 宅地
 地 積 2 2 9 . 6 7 平方メートル

- 3 所 在 飯塚市鯉田字グミノ木 2 5 1 7 番地 1 0 8
 飯塚市鯉田字赤松尾 1 4 7 番地 3 6
 家屋 番号 2 5 1 7 番 1 0 8
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 1 1 2 . 1 8 平方メートル
 2 階 4 7 . 8 1 平方メートル
 3 階 2 4 . 0 6 平方メートル

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		住居表示未実施	
土地		物件 1, 2	
現況地目	■宅地（物件 1, 2） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）		
形状	■公図のとおり（物件 1, 2） □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	■相続財産清算人 A □その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している □「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物		物件 3	
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる（■主たる建物 □附属建物） □種類： □構造： ■床面積：1階 112.18㎡ 2階 約43.59㎡（約4.22㎡ 不存在） 3階 約20.79㎡（約3.27㎡ 不存在）		
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	■相続財産清算人 A □その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している □「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	■本件建物の2階、3階の床面積は、減築であるか登記ミスであるかは不明である。		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■相続財産清算人A	1 本件建物は、現在、空き家の状態になっています。 2 本件建物の2, 3階は増築部分と推定されます。2階には、キッチン、風呂等の比較的新しい設備があり、二世帯住宅のような造りになっています。3階への階段は収納式の簡易な階段であり、3階もロフトのような簡易な構造になっています。また、本件建物の北西角の物置も増築部分と推定されますが、屋根は波板アクリル板、床は地面であり極めて簡易な構造になっています。なお、本件建物の増築部分や床面積等については、詳細を把握できていません。 3 本件建物内に残置されている家財道具等の動産類は、被相続人が使用していた物ですが、残存価値はなく、当職で処分する予定もありません。 4 本件各土地について、隣地との境界に争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道)

本件各土地は、公図のとおり、公道(147番23)に接道している。

2 (形状等)

本件各土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。しかし、境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀等が存在するものの境界標等は確認できなかった。特に、本件各土地の北東側の境界は、斜擁壁であるため境界は不明瞭である。

3 (占有状況等)

本件建物の占有状況等については、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。なお、本件建物内には、大量の残置物が存在する。

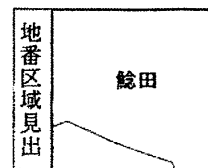
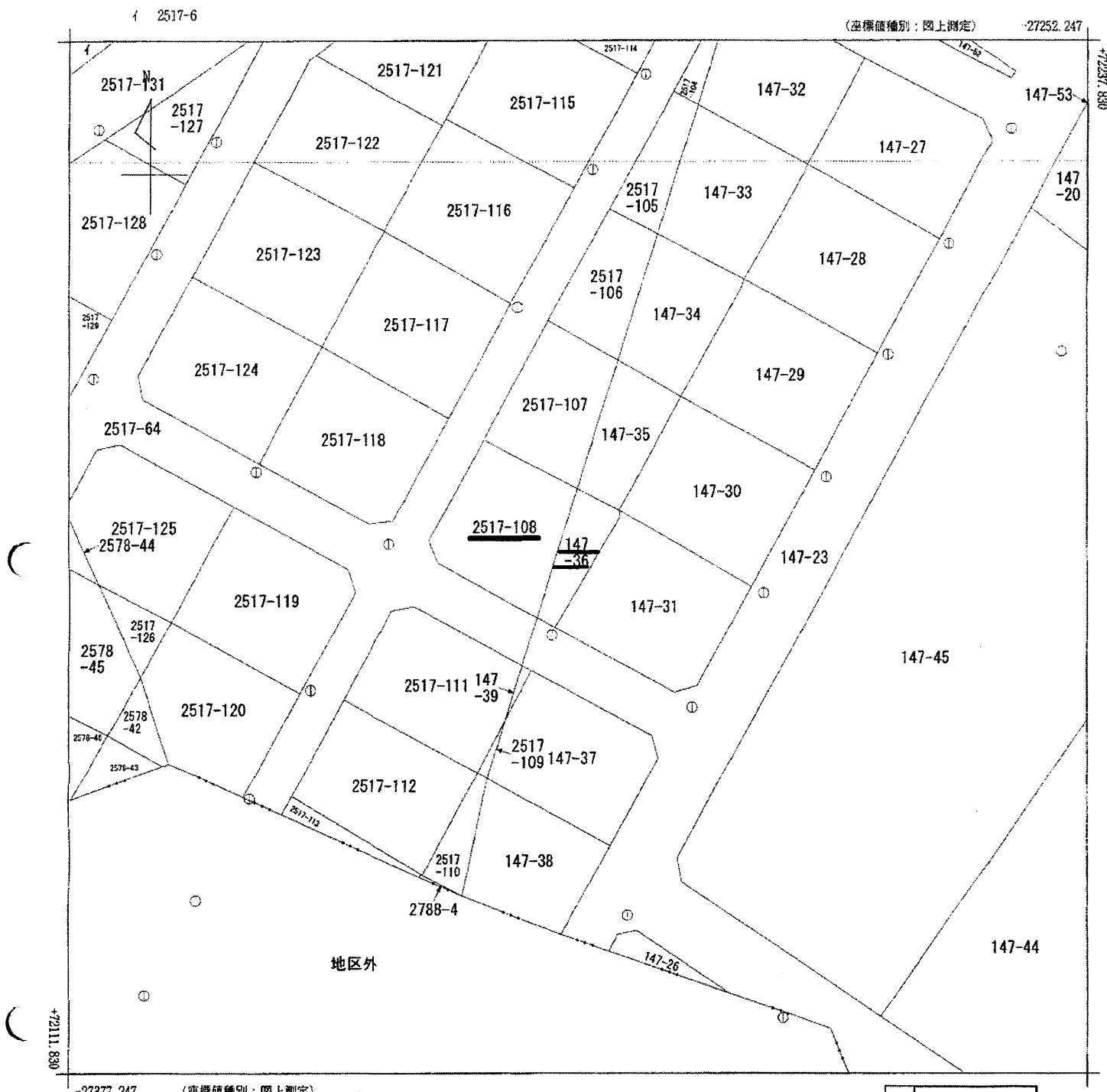
4 (損傷等)

本件建物については、全体的に経年によると思われる壁クロス等の汚損等が見受けられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 2 月 5 日 (水) 11:00 - 11:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 2 月 12 日 (水) 10:00 - 10:30	執行官室	占有状況等について相続財産清算人Aから電話聴取
R 7 年 2 月 12 日 (水) 10:40 - 11:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 3 月 5 日 (水) 10:00 - 10:20	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 3 月 5 日 (水) 13:00 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 相続財産清算人Aから口頭聴
(特 記 事 項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて, 建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所 在	飯塚市鯉田字赤松尾				地 番	147番36			
出力縮	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年月日	平成3年3月				備 付 年月日 (原図)	平成17年12月14日		補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月5日
福岡法務局飯塚支局

請求番号：3-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

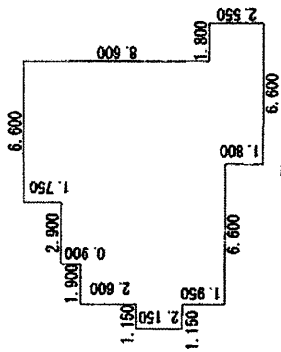
各階平面図

建物各階平面図

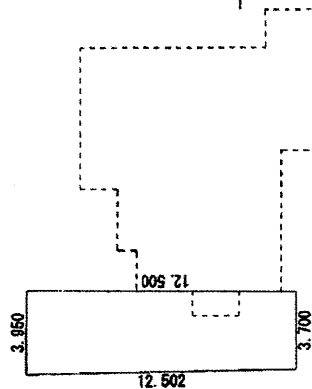
家屋番号 2517-108

建物の所在 飯塚市鶴田字グミノ木 2517番地108
字赤松 147番地36

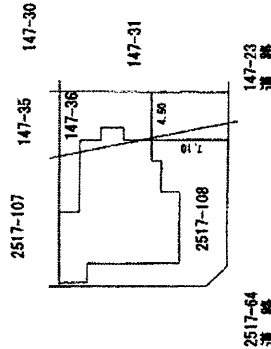
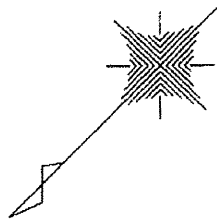
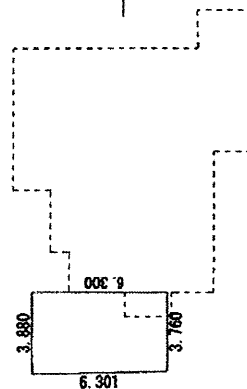
1階



2階



3階



作成者

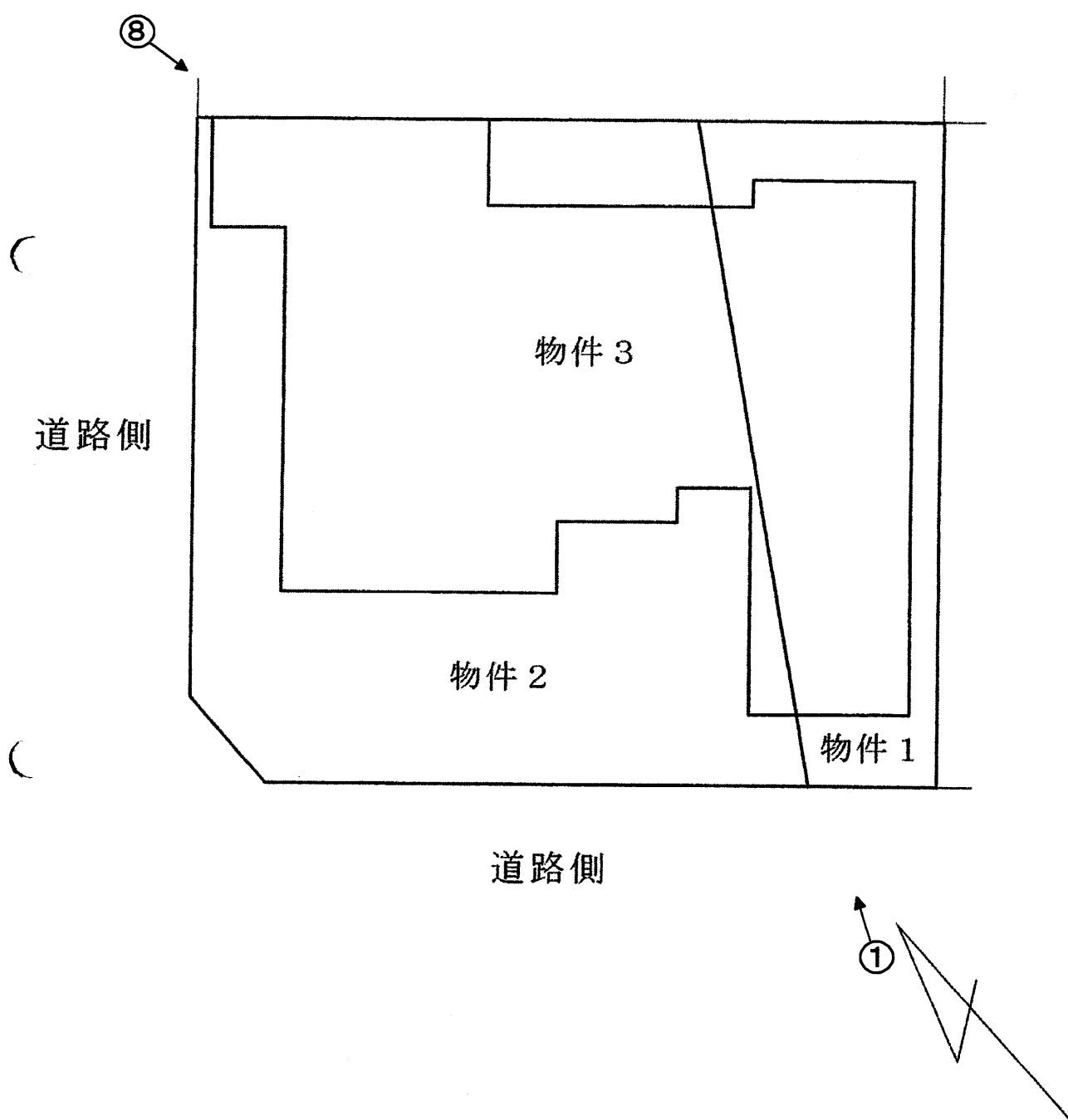
申請人

縮尺 1/250

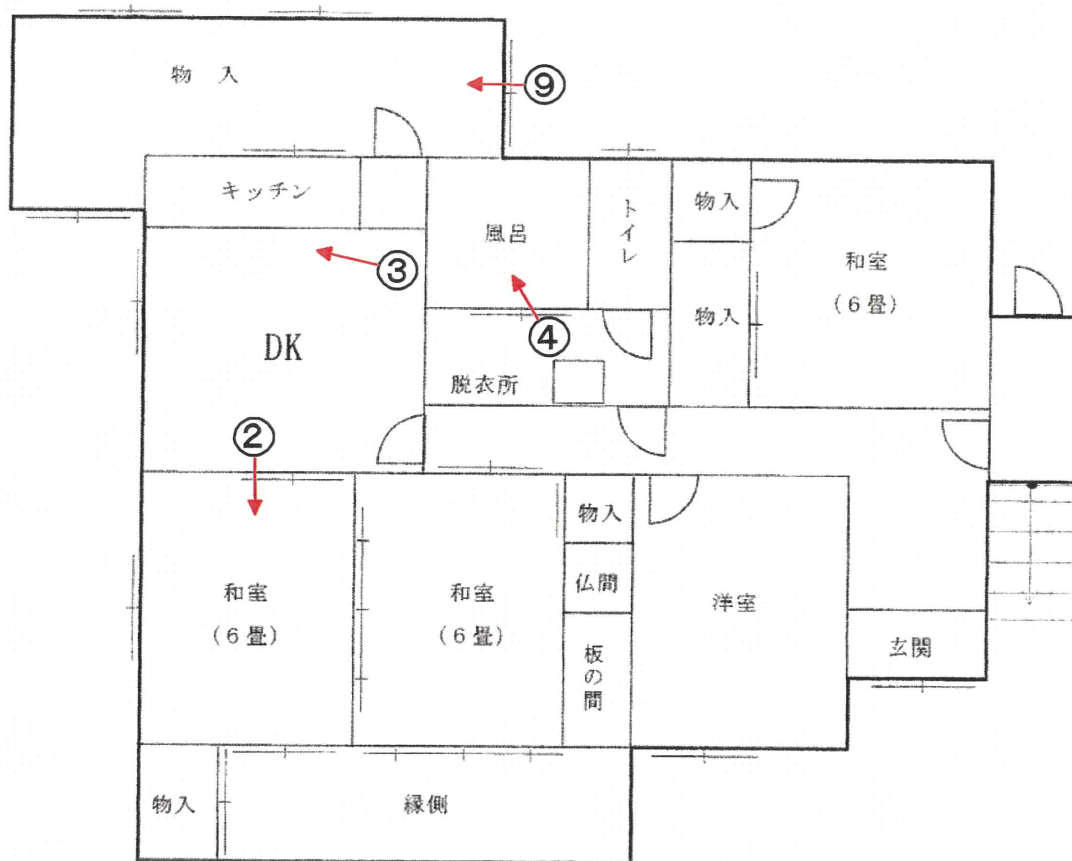
縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月5日 福岡法務局飯塚支局



【 1 階 】

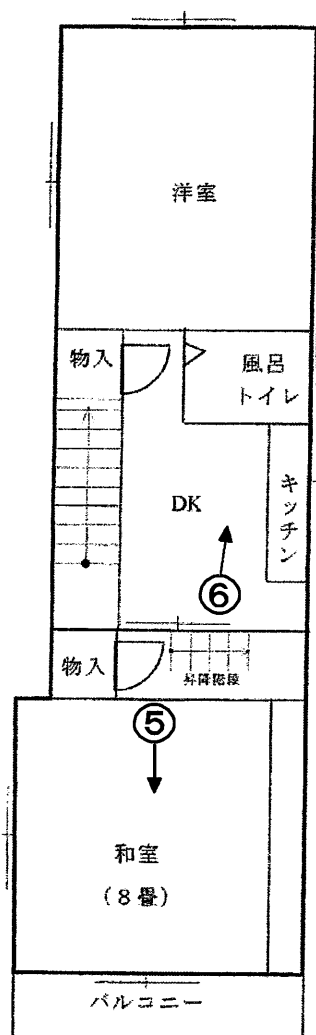


【物件 3】

間 取 図

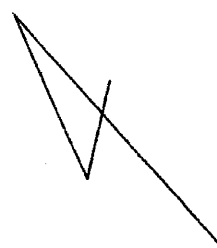
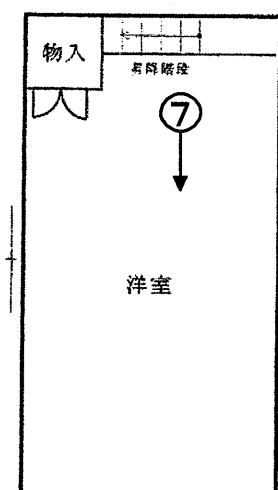
【 2 階 】

↑ 写真撮影位置方向



※ 昇降階段は収納式

【 3 階 】



【 物件 3 】



No. 1

本件各土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物1階の室内を撮影



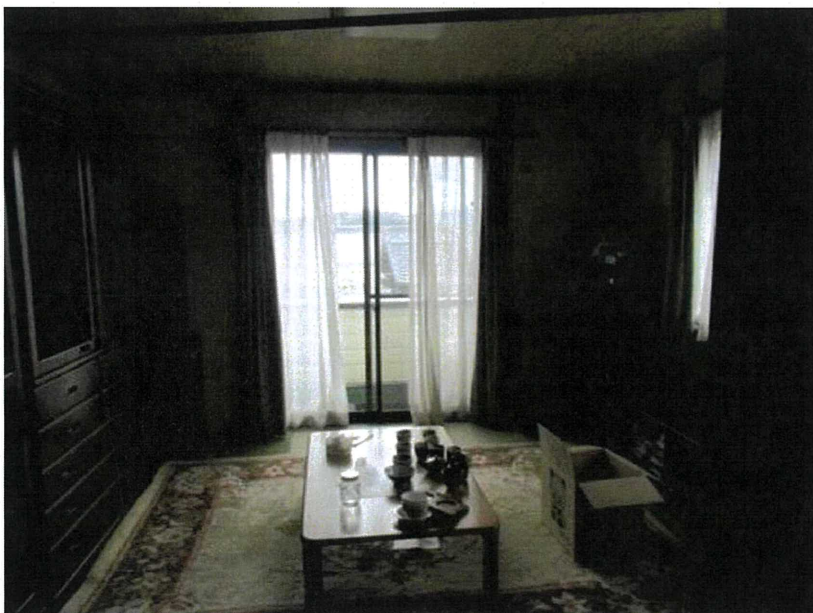
No. 3

本件建物1階の室内を撮影



No. 4

本件建物1階の室内を撮影



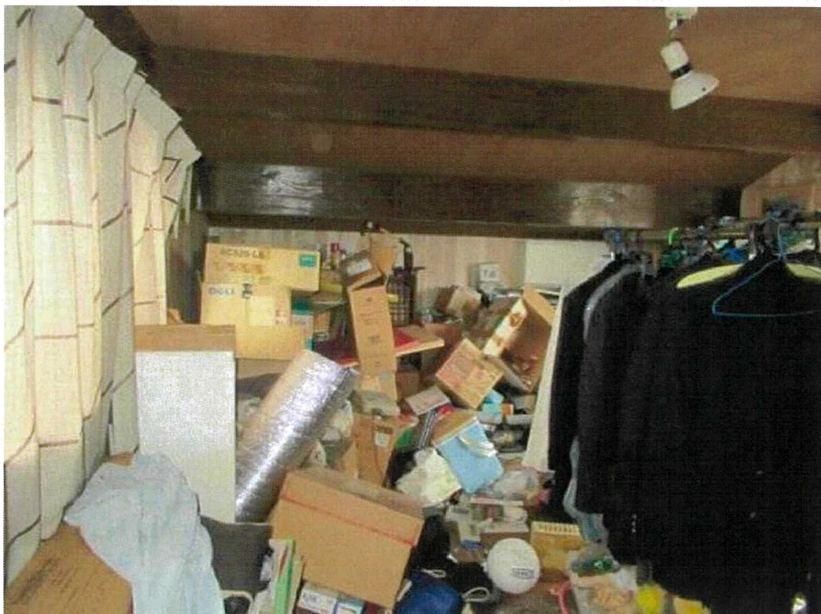
No. 5

本件建物2階の室内を撮影



No. 6

本件建物2階の室内を撮影



No. 7

本件建物3階の室内を撮影



No. 8

北西角の物置外部を撮影



No. 9

北西角の物置内部を撮影

令和6年(ケ)第18号
令和7年3月5日現地調査
令和7年3月19日評価

福岡地方裁判所飯塚支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 4,330,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 600,000 円
物件2 (土地)	金 1,940,000 円
物件3 (建物)	金 1,790,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市鯉田字赤松尾 147 番 36 宅地 70.34 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市鯉田字グミノ木 2517 番 108 宅地 229.67 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	飯塚市鯉田字グミノ木 2517番地108 飯塚市鯉田字赤松尾 147番地36 2517 番 108 居宅 木造かわらぶき3階建 1階 112.18 m ² 2階 47.81 m ² 3階 24.06 m ²	現況床面積 1階 約 112.18 m ² 2階 約 43.59 m ² 3階 約 20.79 m ²
番号	特 記 事 項		
1・2	地積については、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況及び地勢等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
3	平成29年作成の建物図面と現況床面積は異なるが、減築であるか、登記ミスであるかは不明である。		
住 居 表 示		住居表示未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 筑豊本線「浦田」駅の南東方、約870m。 西鉄バス「愛宕公園入口」停留所の南東方、約80m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は飯塚市の北東方、鯉田地区の南方に存する住宅地域である。大規模開発された住宅団地であり、街路及び画地配置は整然としている。なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引き都市計画区域 第2種低層住居専用地域 50% 80% 無し 高さの限度(12m)、外壁後退(1m)、敷地面積の最低限度(165㎡)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	300.01 ㎡ (登記地積) ほぼ整形 (別添「公図 (写)」 参照。) 約16.0m 約16.0m 角地 特に無し
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約5.9mの舗装市道と等高～1.5m程度高位に接面し、北西側で幅員約4.9mの舗装市道と1.7～2.0m程度高位に接面 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり 下 水 道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合である。	
特 記 事 項	・ 現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 北東側の境界は、斜擁壁であるため、境界は不明確である。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：昭和53年3月16日 新築 経 過 年 数：約 48 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：木造3階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：リシン吹き付け、ボード ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、畳、板張り ほか 内 壁：ビニールクロス貼、合板 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	平成29年作成の建物図面と現況床面積は異なるが、減築であるか、登記ミスであるかは不明である
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：7DK+DK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：劣る 施工状態：劣る
保守管理の状態	劣る （「現況調査報告書」に記載の不具合がある。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。 ・北西角の物置は、増築部分と推定されるが、屋根は波板アクリル板、床は地面であり、極めて簡易な構造である。 ・2,3階部分も、増築部分と推定され、2階の内装、キッチン、風呂等設備は比較的新しい。但し、3階への階段は収納式の簡易な階段であり、3階もロフトの様な、簡易な構造である。 ・建物の北東端付近は、建物図面上、敷地境界と概ね同じ個所に存する。敷地境界には斜擁壁が存し、上端付近に建物が存する。はみ出しは無いと推定されるが、境界が不明確であるため、詳細は不明である。 ・室内には大量の残置物が存する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	29,800	1.01	70.34	0.90	1,910,000
2	29,800	1.01	229.67	0.90	6,220,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。（以下同じ）

ア 標準画地価格：基準地「飯塚（県）－4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,400\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{112} & = & 29,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：方位 1.03

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.00 × 接近条件 1.05 × 環境条件 1.07 × 行政的条件 1.00 = 1.12

イ 個 別 格 差：境界不明 0.98 × 角地 1.03 = 1.01

ウ 地 積：登記数量による。
エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	100,000	176.56	0.05	880,000
			合計	880,000

イ 現況延床面積： 登記数量を参考として、現況の建物の状況を概測した数量を採用し；

ウ 現価率：（査定）

物件3は、建築後約25年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。現況調査報告書記載のとおり、保守管理は劣る。従って、市場性価値は殆ど存しないが、居宅として機能している点を考慮し、当該建物の再調達原価の5%を持って、建物の価格とした

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,910,000	0.35	法定地上権	670,000
2	6,220,000	0.35	法定地上権	2,180,000
計				2,850,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,910,000	－ 670,000		0.80	0.60	600,000
2	6,220,000	－ 2,180,000		0.80	0.60	1,940,000
3	880,000	＋ 2,850,000	1.00	0.80	0.60	1,790,000
一 括 価 格 (合 計)						4,330,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 室内に存する残置物、増築部分の間取りの不適合性等を勘案した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「飯塚（県）－4」

所在：飯塚市鯉田字市ノ間2525番130

住居表示：－

価格：33,400 円/㎡（対前年変動率 3.7%）

価格時点：令和6年7月1日

地積：243 ㎡

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

接面街路：南東側幅員約6.0m市道

供給処理施設：水道、ガス

位置：JR筑豊本線「浦田」駅の南東方、道路距離620m。

用途指定等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	1 葉

（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以上

